

---

# **Dokumentation zum Qualifizierten Mietspiegel Detmold 2025**

Februar 2025

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Vorbemerkungen</b>	<b>2</b>
<b>2 Ablauf der Mietspiegelerstellung</b>	<b>3</b>
<b>3 Erstellung der Fragebögen</b>	<b>4</b>
<b>4 Stichprobenziehung</b>	<b>6</b>
<b>5 Befragung</b>	<b>8</b>
5.1 Mieter:innenbefragung . . . . .	8
5.2 Vermieter:innenbefragung . . . . .	8
<b>6 Datenschutz</b>	<b>9</b>
<b>7 Aufbereitung der Daten</b>	<b>10</b>
<b>8 Gewichtung</b>	<b>14</b>
<b>9 Non-Response-Analyse</b>	<b>15</b>
<b>10 Auswertung</b>	<b>17</b>
10.1 Allgemeines Mietniveau . . . . .	17
10.2 Regressionsmodell . . . . .	18
10.2.1 Berechnungsschritt 1 . . . . .	18
10.2.2 Berechnungsschritt 2 . . . . .	19
10.2.3 Auswahl der Einflussfaktoren . . . . .	20
10.3 Ergebnisse . . . . .	20
10.3.1 Einfluss der außergesetzlichen Merkmale . . . . .	21
10.3.2 Einfluss der Wohnfläche . . . . .	22
10.3.3 Einfluss gesetzlicher Wohnwertmerkmale . . . . .	25
10.4 Spanne . . . . .	32
10.5 Güte des Regressionsmodells . . . . .	33
<b>11 Anwendung des Mietspiegels</b>	<b>36</b>
<b>12 Schlussbemerkungen</b>	<b>37</b>
<b>A Anhang: Häufigkeiten</b>	<b>38</b>
<b>B Anhang: Mieter:innenfragebogen</b>	<b>39</b>

## 1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß § 558 Abs. 2 und § 558c Abs. 1 BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (=ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenänderungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Der vorliegende Mietspiegel wurde im Auftrag der Stadt Detmold durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH erstellt. Der Auftrag beinhaltete die Beratung bei der Konzeption und Planung der Mietspiegelerstellung, die Stichprobenziehung, die Befragung der Mieter:innen und Vermieter:innen, die Datenauswertung sowie die Dokumentation der Mietspiegelerstellung.

Der Mietspiegel 2025 für die Stadt Detmold ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 BGB, wurde also nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Der Mietspiegel 2025 basiert auf einer repräsentativen Primärdatenerhebung und wurde von den Interessenvertretern und dem Rat der Stadt Detmold anerkannt. Der Mietspiegel ist ab dem 4. April 2025 gültig.

Die Erstellung des Mietspiegels 2025 erfolgte nach den Anforderungen des §558d Abs. 1 BGB. Es wurden die Mietspiegelverordnung (MsV) sowie die „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2024) berücksichtigt. Die Datenerhebung erfolgte unter Beachtung von Art. 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB).

## 2 Ablauf der Mietspiegelerstellung

Nach Beauftragung fand zunächst eine Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel am 25. September 2024 statt. Dem Arbeitskreis gehörten Vertreter:innen folgender Interessenvertretungen an:

- Stadtverwaltung Detmold
- Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e. V.
- Mieterschutzverein Detmold e. V.
- Haus- und Grundeigentümer-Verein Detmold e. V.

Die Beteiligung der Interessenvertretungen von Mieter:innen und Vermieter:innen in einem Arbeitskreis erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Zudem verfügen die Vertreter:innen über Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes, die es bei Fragebogenerstellung und Auswertung der erhobenen Daten zu beachten gilt.

Auf der ersten Arbeitskreissitzung mit Beteiligung des ALP Instituts am 25. September 2024 stellte ALP das Konzept für die Mietspiegelbefragung sowie einen Fragebogenentwurf vor. Im Anschluss an die Sitzung wurde der Fragebogen final abgestimmt.

Nach der Abstimmung des Fragebogens wurde die Grundgesamtheit ermittelt und die Stichprobe gezogen (siehe Abschnitt 4). Im Anschluss erfolgte auf Basis des beschlossenen Fragebogens die Erhebung mit Stichtag 1. Oktober 2024 (siehe Abschnitt 5). In Abstimmung mit der Auftraggeberin wurde der Mietspiegel als Regressionsmietspiegel erstellt (Auswertung siehe Abschnitt 10).

Am 15. Januar 2025 wurden die Ergebnisse dem Arbeitskreis im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Nach einer weiteren Sitzung des Arbeitskreises am 6. März 2025 stimmten der Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e. V. und der Haus- und Grundeigentümer-Verein Detmold e. V. dem Mietspiegel zu. Am 2. April 2025 wurde der Mietspiegel im Ausschuss für Stadtentwicklung besprochen und am 3. April vom Rat der Stadt Detmold beschlossen. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretungen der Vermieter:innen und der Mieter:innen ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel. Der Mietspiegel ist ab dem 4. April 2025 gültig.

### 3 Erstellung der Fragebögen

Das Befragungskonzept sah eine kombinierte Mieter:innen- und Vermieter:innenbefragung vor. Der Fragebogen für die Mieter:innen enthielt inhaltlich die gleichen Fragen wie der Fragebogen für die Vermieter:innen. Er ist in der Mieter:innenversion im Anhang B angefügt.

Der Fragebogen enthielt Fragen zur ...

- Prüfung der Mietspiegelrelevanz (Filterfragen)
- zum Mietverhältnis
- zur Art, Beschaffenheit und zur Ausstattung der Wohnung/des Gebäudes
- zum energetischen Zustand und zu Verbesserungen der Wohnungsqualität seit dem Bau

Die Filterfragen zu Beginn des Fragebogens zielen darauf, bestimmte Fälle von der Auswertung auszuschließen. Da jede Wohnung nur einmal in die Auswertung eingehen soll, wird zunächst gefragt, ob der Haushalt bereits an der Befragung teilgenommen hat. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen werden außerdem folgende Fälle ausgeschlossen:

- Wohnungen, für die in den letzten sechs Jahren kein neues Mietverhältnis abgeschlossen und die Miete, von Betriebskostenänderungen abgesehen, nicht geändert worden ist (§ 558 Abs. 2 BGB);
- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z.B. Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studierenden- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der von dem/der Vermieter:in selbst bewohnten Wohnung ist und den der/die Vermieter:in überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem/der Mieter:in nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner/ihrer Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er/sie einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den/die Mieter:in bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Daneben wurden weitere besondere Wohnraumverhältnisse aus der Erhebung ausgeschlossen, um eine möglichst gut vergleichbare ortsübliche Vergleichsmiete ohne Eingang von Spezialfällen zu erhalten:

### 3 Erstellung der Fragebögen

---

- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (Arbeitszimmer zählen nicht dazu);
- Wohnungen, für die aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Tätigkeit als Hausmeister:in) eine ermäßigte oder keine Miete gezahlt wird;
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen) (z. B. einzeln vermietete WG-Zimmer);
- untervermieteter Wohnraum;
- Wohnraum, der möbliert oder teilmöbliert vermietet wurde (ausgenommen Einbauküche und/oder Einbauschränke), aber keine separate Mietzahlung für die Möblierung ausweist;
- Wohnungen in sonstigen Wohnheimen (z. B. Pflegeheim, „Betreutes Wohnen“).

Wenn ein Ausschlussgrund für eine Wohnung zutraf, musste die befragte Person den Fragebogen nicht weiter ausfüllen, aber zurücksenden.

## 4 Stichprobenziehung

Qualifizierte Mietspiegel müssen auf Basis einer Primärdatenerhebung bei Mieter:innen und/oder Vermieter:innen erstellt werden (§ 8 MsV). Die Befragung einer Stichprobe ist dabei ausreichend, eine Vollerhebung ist nicht notwendig, solange ein ausreichend hoher verwertbarer Rücklauf erzielt werden kann.

Die Auswertungsgrundgesamtheit ist die Gesamtheit aller mietspiegelrelevanten Wohnungen (§ 2 MsV). Die Auswertungsgrundgesamtheit ist unbekannt, unter anderem deshalb, weil nicht für jede Wohnung bekannt ist, ob sie in den letzten sechs Jahren neu vermietet wurde oder eine Anpassung der Nettokaltmiete stattgefunden hat; in Deutschland existiert außerdem kein zentrales Mietwohnungsregister.

Stattdessen wird die Erhebungsgrundgesamtheit gebildet, welche die Gesamtheit aller Wohnungen ist, aus der die Bruttostichprobe gezogen wird (§ 2 MsV). ALP hat mit den zur Verfügung stehenden Daten eine Erhebungsgrundgesamtheit erstellt, aus der möglichst viele Fälle ausgeschlossen wurden, die nicht Teil der Auswertungsgesamtheit sind. Die vorhandenen Daten, auf die dabei aufgebaut werden kann, unterscheiden sich von Kommune zu Kommune, ein gesetzlicher Rahmen wird durch Art. 238 EGBGB vorgegeben. Im Falle der Stadt Detmold wurden ALP folgende Daten zur Verfügung gestellt:

- Einwohnermeldedaten der Stadt Detmold (Namen und Anschriften der volljährigen Einwohner:innen ohne Sperrvermerk)
- Grundsteuerdaten (Namen und Anschrift von Grundstückseigentümer:innen und Grundstücksadressen) der Stadt Detmold
- Adressen von öffentlich geförderten Wohnungen und Heimen

Die Erhebungsgrundgesamtheit basierte auf den Einwohnermeldedaten. Es wurde zunächst ein Haushaltsgenerierungsverfahren durchgeführt. Personen mit dem gleichen Nachnamen oder dem gleichen Einzugsdatum, die außerdem an der gleichen Adresse gemeldet waren, wurden zu Haushalten zusammengefasst. Ein Haushalt wird nur einmal in die Erhebungsgrundgesamtheit aufgenommen, da die Haushalte in der gleichen Wohnung leben und Wohnungen nur einmal befragt werden sollen. Die Auswahl der zu befragenden Person im Haushalt erfolgt nach dem Zufallsprinzip.

Aus den Einwohnermeldedaten wurden öffentlich geförderte Wohnungen und Adressen mit bekannten Heimen (etwa Seniorenheime, Studierendenwohnheime etc.) entfernt, da diese nicht mietspiegelrelevant sind.

Die verbliebenen Datensätze hat ALP mit den Grundsteuerdaten zusammengeführt. Die Daten enthalten die Information, an welcher Adresse Personen Eigentum haben. Mit Hilfe dieser Information konnten selbstnutzende Eigentümer:innen identifiziert und aus der Erhebungsgrundgesamtheit herausgenommen werden.

Im Ergebnis besteht die Erhebungsgrundgesamtheit aus 20.321 Datensätzen. Laut dem Zensus 2022 gab es zum Stichtag 15. Mai 2022 18.755 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen (inklusive Wohnheime) in der Stadt Detmold. Die Differenz zur ermittelten Erhebungsgrundgesamtheit erklärt sich vor allem durch Haushalte, die aufgrund der Datenlage nicht als selbstnutzende Eigentümer:innen identifiziert werden konnten sowie durch Personen, die gemeinsam eine Wohnung bewohnen, aber nicht zu Haushalten zusammengefasst werden konnten, zum Beispiel, weil sie unterschiedliche Nachnamen haben.

Die Bruttostichprobe ist die Stichprobe, die für die Befragung zum Mietspiegel kontaktiert wird. Es ist sicherzustellen, dass die Bruttostichprobe repräsentativ ist (§ 9 MsV). Die Bruttostichprobe ist repräsentativ, wenn sie so gestaltet ist, dass eine ausreichend große bereinigte Nettostichprobe erzielt wird (siehe dazu Abschnitt 7), zusätzlich muss die Bruttostichprobe auf einer Zufallsauswahl beruhen, bei der jede Wohnung der Auswertungsgrundgesamtheit eine positive und bekannte Wahrscheinlichkeit hat, in die Bruttostichprobe einbezogen zu werden (§ 8 MsV).

Aus der Erhebungsgrundgesamtheit wurde eine Zufallsstichprobe in Höhe von 2.500 Fällen gezogen (Bruttostichprobe). Die Hälfte dieser Fälle wurde Vermieter:innenseitig abgefragt und die andere Hälfte mieter:innenseitig. Fälle bei denen der/die Eigentümer:in nicht eindeutig zu identifizieren war, wurden mieter:innenseitig abgefragt. Die restlichen Fälle wurden zufällig auf Mieter:innen- und Vermieter:innenbefragung verteilt. Die 1.250 Wohnungen der Vermieter:innenbefragung gehörten 839 Eigentümer:innen, darunter 834 Vermieter:innen mit 7 oder weniger Wohnungen und 5 größere Vermieter:innen.

## 5 Befragung

Die zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2025 benötigten Daten wurden zum Stichtag 1. Oktober 2024 abgefragt. Die Befragung wurde durch eine Pressemitteilung, die auf den Start der Befragungsphase aufmerksam machte und zur Teilnahme motivierte, flankiert.

### 5.1 Mieter:innenbefragung

Die Mieter:innenbefragung erfolgte postalisch. Die 1.250 Mieter:innen der Bruttostichprobe erhielten im Oktober 2024 ein Schreiben im Namen des Bürgermeisters der Stadt Detmold. Im Anschreiben wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Es wurde erläutert, wie sich online an der Befragung beteiligt werden kann und dazu aufgefordert, bis zum 15. November 2024 an der Befragung teilzunehmen. Dem Schreiben waren der Mietspiegel-Fragebogen in Papierform und ein Rückumschlag beigelegt, mit dem die Haushalte den Fragebogen kostenfrei an ALP zurücksenden konnten. Die Online-Teilnahme war mit Hilfe des Zugangscodes möglich, der auf dem Anschreiben und auch auf dem Fragebogen aufgedruckt war. So konnten die Teilnehmer:innen eindeutig identifiziert und doppelte Antworten ausgeschlossen werden.

### 5.2 Vermieter:innenbefragung

Die Vermieter:innen erhielten ebenfalls im Oktober 2024 ein Anschreiben des Bürgermeisters der Stadt Detmold, in dem um Unterstützung bei der Befragung zum Mietspiegel 2024 geworben wurde und auf die Verpflichtung zur Teilnahme aufmerksam gemacht wurde. Die 1.250 Wohnungen in der Vermieter:innenstichprobe verteilten sich unterschiedlich auf die einzelnen Vermieter:innen. Die Vermieter:innenbefragung erfolgte daher getrennt für größere Vermieter:innen, sowie für kleinere, hauptsächlich private Vermieter:innen, die im Besitz relativ weniger Wohnungen sind. Kleinere Vermieter:innen konnten ebenso wie Mieter:innen einen Online-Fragebogen pro Wohnung ausfüllen oder auf Wunsch Papier-Fragebögen erhalten. Große Vermieter:innen (mit mehr als 7 Wohnungen in der Stichprobe) erhielten nach Rückmeldung eine Excel-Abfragemaske. Insgesamt gab es 5 in der Stadt Detmold als groß eingestufte Vermieter:innen und 834 kleine Vermieter:innen in der Stichprobe.

## 6 Datenschutz

Nach der Stichprobenziehung erfolgte eine Pseudonymisierung der personenbezogenen Daten wie folgt: Jeder Wohnung in der Stichprobe wurde durch ALP ein Zugangscode zugeordnet. Nach Eingang und Einscannen der Fragebögen bei ALP wurde aus den Daten ein anonymisierter Datensatz erstellt. Jede Wohnung in diesem Datensatz konnte nur über den Zugangscode identifiziert werden. Eine separate Datei mit Adressen und Zugangscodes wurde an einem anderen Ort gespeichert. Diese Datei wurde zur Plausibilisierung (bspw. der Baujahresklassen) verwendet und zur Zuordnung der Datensätze zu einer Wohnlage. Alle folgenden Auswertungen fanden ausschließlich mit nicht mehr personenbezogenen Daten statt. Nach Fertigstellung des Mietspiegels wurde die Datei mit den Namen, Adressen und Zugangscodes vernichtet. Ebenso wurden die zurückgesendeten Papierfragebogen vernichtet. Ein Rückschluss auf den/die einzelne(n) Mieter:innen oder Vermieter:innen ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

ALP verfügt über einen eigenen betrieblichen Datenschutzbeauftragten, der vom TÜV Nord zertifiziert wurde. Alle Mitarbeiter:innen bei ALP sind nach § 5 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) auf die Einhaltung des Datenschutzes verpflichtet worden.

## 7 Aufbereitung der Daten

Die bei ALP eingegangenen Fragebögen der Befragung wurden zunächst eingescannt und zu einem Datensatz aufbereitet. In einem weiteren Schritt wurden fehlende oder falsche Antworten, beispielsweise Einlesefehler beim Scannen der Fragebögen, identifiziert. Der fertige elektronische Datensatz wurde dann mit dem Datensatz aus der Internetbefragung zusammengeführt.

Nach dem Aussortieren von leeren Fragebögen lag ALP eine Nettostichprobe von 1.446 Datensätzen vor (siehe Tabellen 1 und 2). Basierend auf der Bruttostichprobe von 2.500 abzüglich der 115 stichprobenneutralen Ausfälle (bereinigte Bruttostichprobe = 2.385 Fälle) ergibt sich damit eine Rücklaufquote von 60,6 % (67,7 % bei Vermieter:innen und 53,5 % bei Mieter:innen).

Tabelle 1: Rücklaufstatistik Mieter:innenbefragung

	Anzahl	Anteil
<b>Bruttostichprobe</b>	<b>1.250</b>	<b>100,0 %</b>
stichprobenneutrale Ausfälle	60	4,8 %
*nicht zustellbar	55	4,4 %
*verzogen/verhindert etc.	5	0,4 %
<b>bereinigte Bruttostichprobe</b>	<b>1.190</b>	<b>95,2 % / 100,0 %</b>
stichprobensystematische Ausfälle	553	46,5 %
*Keine Reaktion	547	46,0 %
*leere Datensätze	6	0,5 %
<b>Nettostichprobe</b>	<b>637</b>	<b>53,5 %</b>

Tabelle 2: Rücklaufstatistik Vermieter:innenbefragung

	Anzahl	Anteil
<b>Bruttostichprobe</b>	<b>1.250</b>	<b>100,0 %</b>
stichprobenneutrale Ausfälle	55	4,4 %
*nicht zustellbar	10	0,8 %
*verzogen/verhindert etc.	2	0,2 %
*Mieter:innenname unbekannt	43	3,4 %
<b>bereinigte Bruttostichprobe</b>	<b>1.195</b>	<b>95,6 % / 100,0 %</b>
stichprobensystematische Ausfälle	386	32,3 %
*Keine Reaktion	370	31,0 %
*leere Datensätze	16	1,3 %
<b>Nettostichprobe</b>	<b>809</b>	<b>67,7 %</b>

**Mietspiegelrelevante Wohnungen** Anhand der in Abschnitt 3 genannten Filterfragen wurden anschließend die mietspiegelrelevanten Wohnungen herausgefiltert. Tabelle 3 ist zu entnehmen, wie viele Fälle aufgrund der einzelnen Filterfragen (bspw. aufgrund der 6-Jahres-Regel oder selbstnutzende:r Eigentümer:in) ausgeschlossen wurden. Insgesamt wurden 651 Wohnungen als nicht-mietspiegelrelevant anhand der Filterfragen ausgeschlossen.<sup>1</sup>

Tabelle 3: Bildung Bereinigte Nettostichprobe

<b>Nettostichprobe insgesamt</b>	<b>1.446</b>	<b>100,0 %</b>
Ausschluss durch Filterfragen:	651	45,0 %
* Haushalt doppelt abgefragt	18	1,2 %
* selbstnutzende:r Eigentümer:in / Untermiete	155	10,7 %
* 6-Jahres-Regel	327	22,6 %
* ermäßigte Miete	44	3,0 %
* geförderter Wohnraum	26	1,8 %
* Wohnheim	22	1,5 %
* Gewerbe	1	0,1 %
* Möblierung	30	2,1 %
* WG Zimmer	28	1,9 %
* Zeitmietvertrag	0	0,0 %
Unplausible / unvollständige Datensätze	72	5,0 %
Minderausstattung:	7	0,5 %
* Einzelöfen	3	0,2 %
* Kein Badezimmer	1	0,1 %
* Kein WC	3	0,2 %
Ausreißer	8	0,6 %
<b>Bereinigte Nettostichprobe</b>	<b>708</b>	<b>49,0 %</b>

**Plausibilisierung und Umgang mit fehlenden Werten** Die zusammengeführte und gefilterte Datenbasis wurde auf unplausible und widersprüchliche Angaben kontrolliert. Insbesondere die Angaben zur Nettokaltmiete wurden mit den Angaben zur Gesamtmiete und den Betriebskosten auf Plausibilität hin geprüft. Auch die Wohnfläche wurde bspw. mit der angegebenen Zimmerzahl auf Unplausibilitäten untersucht. Wenn möglich, wurden unplausible Antworten korrigiert. In vielen Fällen lag ALP die Telefonnummer von Mieter:innen oder Vermieter:innen vor, so konnten viele Unstimmigkeiten geklärt werden.

<sup>1</sup>Einige dieser Mieter:innen bzw. Vermieter:innen hatten keinen Fragebogen zurückgeschickt oder online ausgefüllt, sondern telefonisch den Ausschlussgrund angeben.

Angaben zur Miethöhe und zur Wohnfläche sind unverzichtbar, sodass Wohnungen zu denen diese Angabe nicht vorlag, aus der Untersuchung ausgeschlossen werden. Insgesamt wurden 36 Datensätze aus der Auswertung ausgeschlossen, weil keine Angabe zur Nettokaltmiete vorlag. In 5 Fällen fehlte eine Angabe zur Wohnfläche. In weiteren 31 Fällen waren die Angaben derart unplausibel, dass die Wohnungen aus der Datenbasis entfernt wurden.

Ebenfalls unverzichtbar ist die Angabe zur Baujahresklasse. Gab es hier eine fehlende Angabe, wurde zunächst geprüft, ob es eine weitere Wohnung an der Adresse in der Datenbasis gab für die eine Angabe zum Baujahr vorliegt. Anschließend wurde eine Liste mit Adressen von Wohnungen mit fehlenden Baujahren an die Stadt Detmold weitergeleitet, um die Baujahre der Gebäude zu recherchieren. Nach diesem Vorgehen lag für alle Fälle der bereinigten Nettostichprobe eine Angabe zur Baujahresklasse vor. Fehlende Werte bei anderen Merkmalen zur Art, Ausstattung und Modernisierung wurden durch den Mittelwert des Merkmals in der bereinigten Nettostichprobe ersetzt („Mean Substitution“).

**Mindersausstattung** Die Datensätze wurden auf eine Minderausstattung hin geprüft, d. h. ob die Wohnung vermietet:innenseitig mindestens mit einem WC, einem Bad und einer Heizung ausgestattet ist. In einem Fall gab es nach eigenen Angaben kein Badezimmer und in drei Fällen kein WC in der Wohnung. Fälle ohne Heizung gab es nicht, aber es gab drei Fälle, in denen die Wohnung über Einzelöfen (Kachelöfen, Nachtspeicherheizung) beheizt wird. Auch diese Fälle wurden als unübliche Minderausstattung ausgeschlossen. Der Mietspiegel ist für entsprechende Fälle nicht anwendbar.

**Ausreißerbereinigung** Im Rahmen der Datenaufbereitung hat ALP geprüft, ob die Nettostichprobe Ausreißermieten enthält, also solche Mieten, die unter Berücksichtigung wohnwertrelevanter Eigenschaften aufgrund ihrer Höhe mit der überwiegenden Zahl der übrigen Mietwerte unvereinbar erscheinen (§ 12 MsV). Die Ausreißerbereinigung erfolgte mittels eines Vergleichs der Residuen. Es wurde ein Modell für den Mietspiegel zunächst inklusive der Ausreißer berechnet (siehe auch Abschnitt 10). Anschließend wurden die Residuen als Abweichung der erhobenen Mieten von den modellierten Mieten berechnet. Auf Basis dieser Residuen wurde die Cook-Distanz berechnet, welche einflussreiche Fälle in der Regression identifiziert. Es wurden 5 Fälle mit einer relativ hohen Cook-Distanz als Ausreißer ausgeschlossen. Drei weitere Wohnungen mit einer ungewöhnlich großen Wohnfläche (>200 m<sup>2</sup>) wiesen einen sehr hohen Hebelwert („leverage“) auf. Auch diese drei Datensätze wurden als Ausreißer aus der Auswertung ausgeschlossen.

**Bereinigte Nettostichprobe** Aus der Nettostichprobe verblieben 49,0 % in der bereinigten Nettostichprobe. Die bereinigte Nettostichprobe, die als Grundlage für die finale Auswertung diente, beinhaltete somit 708 Datensätze. Die Mietspiegelverordnung schreibt vor, dass mindestens 500 Datensätze für eine Regressionsanalyse benötigt werden. Zusätzlich soll mindestens ein Prozent der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels abgedeckt sein. Legt man die in Abschnitt 4 genannte Zahl der 18.755 Mietwohnungen in Detmold zugrunde, ergibt sich daraus eine Mindestzahl von 188 Datensätzen. Folglich greift die Vorgabe von mindestens 500 Datensätzen. Diese Vorgabe wurde mit der bereinigten Nettostichprobe von 708 Datensätzen erfüllt.

## 8 Gewichtung

Aufgrund der kombinierten Mieter:innen- und Vermieter:innenbefragung mit unterschiedlichem Antwortverhalten war eine Gewichtung der Datensätze erforderlich. Über die Gewichtung wird ausgeglichen, dass im Rücklauf, aufgrund des zuverlässigeren Antwortverhaltens, relativ mehr Datensätze von Vermieter:innen (insbesondere große Vermieter:innen wie Wohnungsbaugesellschaften oder privatwirtschaftlichen Unternehmen) vertreten sind als von Mieter:innen. Grundlage für die Gewichtung war der Anteil der jeweiligen Gruppe an der Bruttostichprobe (siehe Abschnitt 4 zur Herleitung der Bruttostichprobe). Dieser wurde ins Verhältnis gesetzt zum Anteil der Gruppe im Rücklauf (Nettostichprobe vor Filterfragen).

Für zwei große Vermieter:innen war der Anteil an der Nettostichprobe so hoch, dass diese Wohnungen mit einem individuellen Gewichtungsfaktor kleiner eins versehen wurden. Auch die Datensätze der restlichen Vermieter:innen erhielten einen Gewichtungsfaktor kleiner 1. Die Wohnungen, die mieter:innenseitig abgefragt wurden, erhielten dementsprechend einen Gewichtungsfaktor größer 1. Die Summe der Gewichtungsfaktoren beträgt 708. Alle nachfolgenden Auswertungen beziehen sich auf die gewichteten Datensätze.

## 9 Non-Response-Analyse

Durch eine Non-Response-Analyse wurde der Frage nachgegangen, ob die räumliche Verteilung der in der Nettostichprobe enthaltenen Wohnungen auf das Stadtgebiet womöglich durch ungleichmäßige Ausfälle verzerrt sein könnte. Die folgende Tabelle 4 zeigt den Anteil der Ortsteile von Detmold an der bereinigten Bruttostichprobe gegenübergestellt zur gewichteten Nettostichprobe.

Tabelle 4: Non-Response-Analyse: Anteil des Ortsteils an bereinigter Bruttostichprobe und gewichteter Nettostichprobe

<b>Ortsteil</b>	<b>Bruttostichprobe bereinigt</b>	<b>Nettostichprobe gewichtet</b>
Barkhausen*	0,3 %	0,4 %
Bentrup	0,4 %	0,5 %
Berlebeck	2,9 %	3,4 %
Brokhausen	0,5 %	0,7 %
Detmold-Nord	27,6 %	28,1 %
Detmold-Süd	21,4 %	19,6 %
Diestelbruch	1,4 %	1,5 %
Hakedahl	2,2 %	1,9 %
Heidenoldendorf	7,6 %	7,8 %
Heiligenkirchen	3,2 %	3,4 %
Hiddesen	9,5 %	10,2 %
Hornoldendorf*	0,2 %	0,1 %
Jerxen-Orbke	4,2 %	3,8 %
Klüt	1,4 %	1,4 %
Loßbruch	0,7 %	0,5 %
Mosebeck	0,8 %	0,8 %
Niederschönhagen*	0,1 %	0,2 %
Nienhagen	0,3 %	0,3 %
Niewald*	0,1 %	0,1 %
Oberschönhagen	0,1 %	0,1 %
Oettern-Bremke*	0,1 %	0,1 %
Pivitsheide V.H.	2,6 %	2,6 %
Pivitsheide V.L.	5,6 %	6,4 %
Remmighausen	2,4 %	2,5 %
Schönemark*	0,3 %	0,1 %
Spork-Eichholz	3,4 %	3,2 %
Vahlhausen	0,8 %	0,7 %

\*nicht mehr in bereinigter Nettostichprobe enthalten

Die größte Differenz zwischen bereinigter Bruttostichprobe und gewichteter Nettostichprobe lässt sich in Detmold-Süd erkennen. Hier war der Anteil derer, die nicht auf die Befragung reagiert haben, also die Nonresponse-Rate, von alle Ortsteilen am höchsten. Die Differenz von 1,82 Prozentpunkten zwischen bereinigter Bruttostichprobe und gewichteter Nettostichprobe ist jedoch auch vor dem Hintergrund des ohnehin im Vergleich sehr großen Anteils von Detmold-Süd zu sehen. Insgesamt sind die Verzerrungen relativ gering, sodass von einer weiteren Gewichtung nach Ortsteil abgesehen wird.

## 10 Auswertung

Nachdem die Befragung abgeschlossen und alle Datensätze bezüglich ihrer Plausibilität untersucht worden waren, konnte die Auswertung auf Basis der bereinigten Nettostichprobe erfolgen. Zunächst wurde eine allgemeine Auswertung des durchschnittlichen Nettokaltmietniveaus durchgeführt (Abschnitt 10.1). Anschließend erfolgte die Auswertung für den Mietspiegel. Die für den Mietspiegel der Stadt Detmold erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet. Die methodische Vorgehensweise wird in Abschnitt 10.2 erläutert. Daran anschließend werden die Ergebnisse vorgestellt (Abschnitt 10.3).

### 10.1 Allgemeines Mietniveau

Die durchschnittliche Nettokaltmiete als arithmetisches Mittel im Mietspiegel Detmold 2024 beträgt 6,90 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 1. Oktober 2024. Der Median der Nettokaltmieten liegt bei 6,63 €/m<sup>2</sup>. Der Mittelwert der Nettokaltmieten dient insbesondere dazu, die Änderungsrate im Vergleich zu früheren Mietspiegeln zu bestimmen, hat aber keine weitere Bedeutung für den qualifizierten Mietspiegel 2025. Abbildung 1 zeigt die Häufigkeitsverteilung der in den Mietspiegel eingeflossenen Nettokaltmieten.

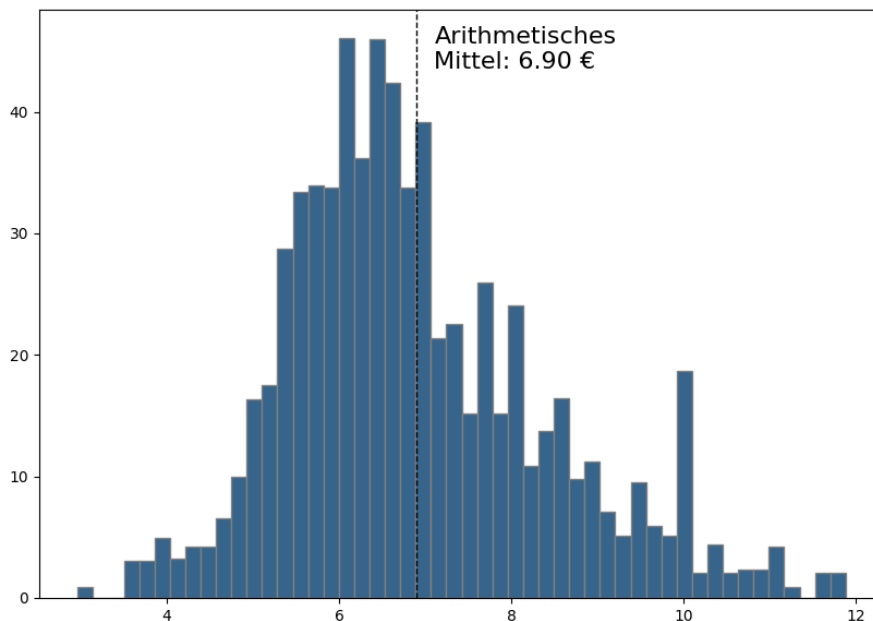


Abbildung 1: Häufigkeitsverteilung der Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup>

## 10.2 Regressionsmodell

Die Auswertung kann sowohl mittels Tabellen- als auch mittels Regressionsanalyse erfolgen, eine Kombination der beiden Methoden ist ebenfalls denkbar (§ 7 MsV). Bei der Tabellenanalyse werden die erhobenen Daten nach Wohnwertmerkmalen gruppiert, bei der Regressionsanalyse wird ein Rechenmodell zur Bestimmung des Einflusses der Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe verwendet. Bei beiden Methoden handelt es sich um anerkannte wissenschaftliche Auswertungsverfahren. Die für den Mietspiegel der Stadt Detmold erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet.

Für den Detmolder Mietspiegel wurde ein einstufiges Regressionsmodell verwendet. Die Ergebnisse des Mietspiegels werden in einer Basismiettable mit der Angabe einer Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> nach Größe der Wohnung dargestellt. Alle weiteren Einflussfaktoren der Miethöhe werden in Form von absoluten Zu- und Abschlägen ausgewiesen. Die Berechnung aller Einflüsse erfolgt in dem einstufigen Modellansatz simultan.

Die zu prüfenden Merkmale bzw. Merkmalsgruppen ergeben sich unmittelbar aus den gesetzlichen Anforderungen laut §558 Abs. 2 BGB: Art, Größe, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit (einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit). Da auch weitere Faktoren einen Einfluss auf die Höhe der Miete haben können (bspw. Preispolitik der Vermieter:innen, Laufzeit des Mietvertrags bzw. Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses), werden solche Merkmale, die nicht zur Legaldefinition der ortsüblichen Vergleichsmiete gehören (sogenannte „außergesetzliche Merkmale“) im Rahmen der Analyse ebenfalls berücksichtigt. So können die Einflüsse der gesetzlichen Merkmale ohne Verzerrungen geschätzt und ausgewiesen werden.

### 10.2.1 Berechnungsschritt 1

Im Rahmen einer Regressionsanalyse wird der Zusammenhang zwischen einer abhängigen Variable (hier: Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> in Euro) und einer oder mehreren unabhängigen Variablen ermittelt. Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (abhängige Variable) ergibt sich in Abhängigkeit der genannten Merkmale (unabhängige Variablen) ein Regressionsmodell mit folgender Formel:

$$NK M_{qm} = \alpha + \beta_1 Wfl^1 + \dots + \beta_p Wfl^p + \beta_{g,1} x_{g,1} + \dots + \beta_{g,m} x_{g,m} + \dots + \beta_{ag,n} x_{ag,n} + \epsilon \quad (1)$$

*NKM<sub>qm</sub>*: Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>

*Wfl*: Wohnfläche in m<sup>2</sup>

*p*: Grad des berücksichtigten Polynoms

$\beta_k$ : Regressionskoeffizient der k-ten Potenz der Wohnfläche, für  $k \in [1, p]$

$x_{g,i}$ : Wohnwertmerkmale i. S. d. §558 Abs. 2 BGB (Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage)

$\beta_{g,i}$ : Regressionskoeffizient des gesetzlichen Merkmals  $x_{g,i}$

$x_{ag,j}$ : außergesetzliches Merkmal

$\beta_{ag,j}$ : Regressionskoeffizient des außergesetzlichen Merkmals  $x_{ag,j}$

$m$ : Anzahl der berücksichtigten gesetzlichen Merkmale

$n$ : Anzahl der berücksichtigten außergesetzlichen Merkmale

Da der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete in den meisten Fällen nicht linear verläuft, werden Potenzen der Wohnfläche in die Funktion mit aufgenommen. Die zweite Potenz der Wohnfläche entspricht beispielsweise der Wohnfläche zum Quadrat.

Die außergesetzlichen Merkmale  $x_{ag,j}$  sind zunächst mit in die Analyse eingeflossen. Sie dienen dazu, die gesetzlichen Merkmale  $x_{g,i}$  (nach §558 Abs. 2 BGB) möglichst verzerrungsfrei zu schätzen.

### 10.2.2 Berechnungsschritt 2

Die außergesetzlichen Merkmale dürfen nicht als Wohnwertmerkmale zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden. Sie können also nicht Bestandteil des Mietspiegels sein. Daher wird abschließend ein Modell gebildet (Berechnungsschritt 2), in dem diese außergesetzlichen Merkmale nicht mehr auftreten. Sämtliche Koeffizienten der gesetzlichen Merkmale, die in der Regressionsanalyse mit den außergesetzlichen Merkmalen berechnet wurden (Berechnungsschritt 1), bleiben jedoch bestehen. Die Konstante ( $\alpha$ ) wird neu berechnet.

Folgende Formeln zeigen die Berechnung des finalen Modells, welches zur Berechnung der Basismiettable verwendet wird:

$$\widehat{NK\dot{M}qm} = \alpha' + \hat{\beta}_1 Wfl^1 + \dots + \hat{\beta}_p Wfl^p + \hat{\beta}_{g,1} x_{g,1} + \dots + \hat{\beta}_{g,m} x_{g,m} \quad (2)$$

wobei:

$$\alpha' = \hat{\alpha} + \hat{\beta}_{ag,1} \bar{x}_{ag,1} + \dots + \hat{\beta}_{ag,m} \bar{x}_{ag,m} \quad (3)$$

$\widehat{NK\dot{M}qm}$ : im 1. Berechnungsschritt geschätzte Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>

$\alpha'$ : neu berechnete Konstante

$\hat{\alpha}$ : im 1. Berechnungsschritt geschätzte Konstante

$\hat{\beta}$ : geschätzte Koeffizienten aus dem 1. Berechnungsschritt

$\bar{x}_{ag,j}$ : gewichtetes arithmetisches Mittel des außergesetzlichen Merkmals  $j$

Die Konstante des finalen Modells ist demnach die Summe aus der im 1. Berechnungsschritt geschätzten Konstanten und den gemittelten außergesetzlichen Merkmalen multipliziert mit den dazugehörigen geschätzten Koeffizienten. Dieses finale Modell erklärt die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> nur anhand der gesetzlichen Merkmale. Die Residuen sind größer als im ursprünglichen Regressionsmodell, d. h. die Streuung nimmt zu. Dass die außergesetzlichen Merkmale einen nicht unerheblichen Einfluss haben und somit auch einen höheren Erklärungsbeitrag für die Zusammensetzung der Nettokaltmieten leisten, wird anhand der regressionsanalytischen Ergebnisse deutlich (siehe hierzu Unterabschnitt 10.3.1).

### 10.2.3 Auswahl der Einflussfaktoren

Alle im Fragebogen erfragten Wohnwertmerkmale sowie die vorliegenden Daten zum Vermieter:innentyp, zur Mietdauer und zur Wohnlage werden auf ihren Einfluss auf die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> hin in Berechnungsschritt 1 geprüft. Es wird außerdem geprüft, inwieweit Merkmale zusammengefasst werden können, um ggf. Kombinationsvariablen zu bilden. Nur Merkmale, die sich sowohl als statistisch signifikant erweisen ( $p\text{-Wert} \leq 0,1$ ) als auch hinsichtlich ihrer Wirkungsrichtung plausibel sind, werden im Mietspiegel ausgewiesen. Die Auswahl der Einflussfaktoren erfolgte mittels Backward Selection. Das bedeutet, dass zunächst alle potenziellen Einflussfaktoren in das Regressionsmodell hineingegeben werden. In einem iterativen Prozess wird das Merkmal mit der niedrigsten Sicherheit des Einflusses (höchster  $p\text{-Wert}$ ) so lange aus dem Modell ausgeschlossen, bis für alle verbliebenen Merkmale das Signifikanzniveau von  $\alpha \leq 0,1$  vorliegt. Diese Merkmale werden im Folgenden dargestellt.

## 10.3 Ergebnisse

Folgende Tabelle 5 zeigt die Ergebnisse des ersten Berechnungsschritts. Die dargestellten geschätzten Koeffizienten können direkt als absolute Einflussgrößen in Euro auf die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> interpretiert werden. Zusätzlich zum Koeffizienten wird der Standardfehler ausgewiesen, welcher ein Maß für die Variabilität des geschätzten Koeffizienten ist. Je niedriger der Standardfehler, desto präziser ist der geschätzte Koeffizient. Aus Standardfehler und Koeffizient lässt sich dann anhand der t-Statistik der  $p\text{-Wert}$  berechnen. Dieser zeigt an, ob das Merkmal statistisch signifikant ist. Im folgenden wird genauer auf die einzelnen Merkmale eingegangen.

Tabelle 5: Regressionsergebnisse Wohnwertmerkmale

Modellvariable	Koeffizient	Standardfehler	p-Wert
const	9,687	0,706	0,000
Wohnfl	-0,098	0,024	0,000
Wohnfl**2	0,001	0,000	0,004
Wohnfl**3	0,000	0,000	0,016
Bis 1945	-0,284	0,120	0,018
2002-2015	0,677	0,216	0,002
2016-2024	1,097	0,216	0,000
Straßenlärm>60	-0,271	0,160	0,092
EFH_ohneEinlieger	0,422	0,231	0,068
Dachgeschosswohnung	-0,202	0,107	0,060
AusstWohn_Aufzug	0,847	0,188	0,000
Geschosse>=5	-1,104	0,307	0,000
Bad_ord_1	0,300	0,082	0,000
AusstWohn_Boden_hochwertig	0,440	0,095	0,000
AusstWohn_Fußbodenheizung	0,408	0,173	0,019
AusstWohn_GefangenerRaum	-0,321	0,149	0,031
AusstWohn_keinBalkon	-0,406	0,098	0,000
Garten_allein	0,251	0,137	0,067
Energieträger_Öl	-0,243	0,124	0,050
3-Scheiben	0,304	0,149	0,041
Modern_Türen	0,213	0,122	0,081
MVL_2	1,027	0,124	0,000
MVL_4	0,485	0,131	0,000
MVL_10	0,305	0,125	0,015
Vermieter 1	-0,844	0,185	0,000
Vermieter 2	-0,761	0,192	0,000
Wohnlage 1	0,567	0,098	0,000

### 10.3.1 Einfluss der außergesetzlichen Merkmale

Wie in Abschnitt 10.2 bereits erläutert, wurden im Rahmen der Modellierung auch außergesetzliche Merkmale in Berechnungsschritt 1 berücksichtigt. In der Gleichung in Unterabschnitt 10.2.1 sind diese Merkmale durch den Term  $\beta_{ag,n}x_{ag,n}$  integriert. Für Detmold wurde die Mietvertragslaufzeit und der Vermietertyp als außergesetzliche Merkmale aufgenommen. Die Ergebnisse sind in Tabelle 5 zu sehen, dabei wird die Mietvertragslaufzeit durch die Modellvariablen, welche mit MVL beginnen, modelliert. MVL\_2 bedeutet, dass die Mietvertragslaufzeit bis zu zwei Jahre lang ist, MVL\_4, dass die Laufzeit zwischen zwei und vier Jahren liegt und so weiter. Eine Mietvertragslaufzeit von mehr als 10 Jahren ist die Referenzkategorie (Modellvariable MVL\_10+). In dynamischen Märkten mit steigenden Mieten zeigt sich in der Regel ein entsprechender Einfluss

des Mietvertragsjahres auf die Nettokaltmiete. Tabelle 5 ist ein deutlich zunehmend großer positiver Einfluss einer kürzeren Vertragsdauer auf die Miethöhe zu entnehmen. Folgende Tabelle 6 zeigt die Häufigkeitsverteilung dieses Merkmals.

Zusätzlich zur Mietvertragslaufzeit sind zwei große Vermieter:innen in Dummy-Codierung in die Regression eingegangen. Beide zeigten einen signifikant negativen Zusammenhang mit der Miethöhe. Die Referenzkategorie sind entsprechend alle anderen Vermieter:innen von Wohnungen und Häusern in Detmold. Auf eine Auflistung der Häufigkeiten der Vermieter:innen wird aus Datenschutzgründen verzichtet.

Tabelle 6: Häufigkeiten der Mietvertragslaufzeiten\*

<b>Modellvariable</b>	<b>Fallzahl</b> ungewichtet	<b>Anteil</b> gewichtet
MVL_2	200	28,4 %
MVL_4	163	23,0 %
MVL_10	191	26,8 %
MVL_10+	147	20,6 %

\*In sieben Fällen lag keine Angabe zur Mietvertragslaufzeit vor.

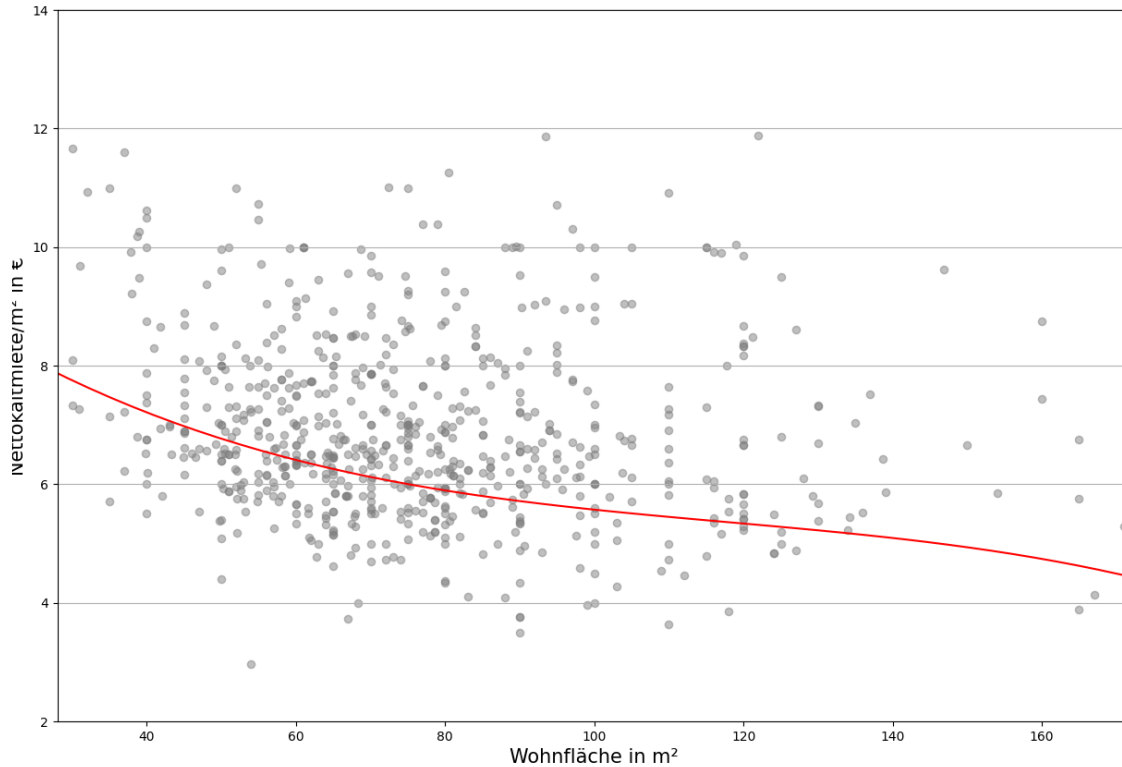
### 10.3.2 Einfluss der Wohnfläche

Die Größe der Wohnung ist der wichtigste Einflussfaktor auf die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>. Daher wird der Einfluss der Größe auf die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> zunächst isoliert betrachtet. Im zuvor beschriebenen Berechnungsschritt 1 wurde die beste Anpassung einer kubischen Funktion ermittelt. Andere getestete Funktionsansätze (z. B. eine quadratische Funktion) führten zu schlechteren Anpassungen. Die Gleichung der Wohnflächenfunktion lautet nach dem ersten Berechnungsschritt wie folgt:

$$NKM_{qm} = 9,68747 - 0,09778 * Wfl + 0,0007339 * Wfl^2 - 0,00000207 * Wfl^3 \quad (4)$$

Im finalen Modell (Berechnungsschritt 2) erhöht sich der Wert der Konstanten auf 10,0806. Hierzu wurde die Summe aus der Konstanten in Funktion 4 und den gemittelten außergesetzlichen Merkmalen multipliziert mit den dazugehörigen geschätzten Koeffizienten (siehe Tabelle 6) gebildet. Anhand der Funktion 4 mit angepasster Konstanten wird die Basismiete bestimmt, welche nur den Einfluss der Wohnfläche berücksichtigt (alle anderen Variablen nehmen den Wert 0 an). Die Basismiete ist demnach nicht die generelle Durchschnittsmiete, sondern die mittlere Miete für Wohnungen, bei denen alle Variablen (die gesetzliche Merkmale abbilden)

außer der Wohnfläche 0 sind. Der Verlauf dieser Funktion ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:



**Abbildung 2:** Geschätzte Basis-Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Die in Abbildung 2 dargestellte Funktion wird für die Ermittlung der Basis-Miettablette herangezogen (siehe Tabelle 7).

Der Mietspiegel ist nur für den angegebenen Wohnflächenbereich anwendbar. Dieser ergibt sich aufgrund der zugrundeliegenden Daten, deren Verteilung in den Randbereichen stark abnimmt. Die Auswertungen ergaben, dass für Wohnungen unter 30 m<sup>2</sup> und über 170 m<sup>2</sup> zu wenige Datensätze vorliegen, um Aussagen für den qualifizierten Mietspiegel treffen zu können. Die Basismiettablette weist daher nur Werte für Wohnungen zwischen 30 m<sup>2</sup> und 170 m<sup>2</sup> aus.

Tabelle 7: Basismiettablelle

<b>Wohn- fläche</b> in m <sup>2</sup>	<b>Nettokalt- miete</b> in €/m <sup>2</sup>	<b>Wohn- fläche</b> in m <sup>2</sup>	<b>Nettokalt- miete</b> in €/m <sup>2</sup>	<b>Wohn- fläche</b> in m <sup>2</sup>	<b>Nettokalt- miete</b> in €/m <sup>2</sup>	<b>Wohn- fläche</b> in m <sup>2</sup>	<b>Nettokalt- miete</b> in €/m <sup>2</sup>
30	7,75 €	66	6,23 €	102	5,54 €	138	5,12 €
31	7,69 €	67	6,20 €	103	5,53 €	139	5,11 €
32	7,64 €	68	6,17 €	104	5,52 €	140	5,09 €
33	7,58 €	69	6,15 €	105	5,51 €	141	5,08 €
34	7,52 €	70	6,12 €	106	5,50 €	142	5,06 €
35	7,47 €	71	6,10 €	107	5,48 €	143	5,05 €
36	7,42 €	72	6,07 €	108	5,47 €	144	5,03 €
37	7,36 €	73	6,05 €	109	5,46 €	145	5,02 €
38	7,31 €	74	6,02 €	110	5,45 €	146	5,00 €
39	7,26 €	75	6,00 €	111	5,44 €	147	4,99 €
40	7,21 €	76	5,98 €	112	5,43 €	148	4,97 €
41	7,16 €	77	5,96 €	113	5,41 €	149	4,95 €
42	7,12 €	78	5,94 €	114	5,40 €	150	4,94 €
43	7,07 €	79	5,92 €	115	5,39 €	151	4,92 €
44	7,02 €	80	5,89 €	116	5,38 €	152	4,90 €
45	6,98 €	81	5,88 €	117	5,37 €	153	4,88 €
46	6,93 €	82	5,86 €	118	5,36 €	154	4,86 €
47	6,89 €	83	5,84 €	119	5,35 €	155	4,84 €
48	6,85 €	84	5,82 €	120	5,34 €	156	4,82 €
49	6,81 €	85	5,80 €	121	5,33 €	157	4,80 €
50	6,77 €	86	5,78 €	122	5,31 €	158	4,78 €
51	6,73 €	87	5,76 €	123	5,30 €	159	4,76 €
52	6,69 €	88	5,75 €	124	5,29 €	160	4,74 €
53	6,65 €	89	5,73 €	125	5,28 €	161	4,72 €
54	6,61 €	90	5,72 €	126	5,27 €	162	4,70 €
55	6,58 €	91	5,70 €	127	5,26 €	163	4,67 €
56	6,54 €	92	5,68 €	128	5,25 €	164	4,65 €
57	6,51 €	93	5,67 €	129	5,23 €	165	4,62 €
58	6,47 €	94	5,65 €	130	5,22 €	166	4,60 €
59	6,44 €	95	5,64 €	131	5,21 €	167	4,57 €
60	6,41 €	96	5,63 €	132	5,20 €	168	4,55 €
61	6,38 €	97	5,61 €	133	5,19 €	169	4,52 €
62	6,35 €	98	5,60 €	134	5,17 €	170	4,49 €
63	6,32 €	99	5,58 €	135	5,16 €		
64	6,29 €	100	5,57 €	136	5,15 €		
65	6,26 €	101	5,56 €	137	5,13 €		

### 10.3.3 Einfluss gesetzlicher Wohnwertmerkmale

Neben der Wohnungsgröße als relevante Einflussgröße und den außergesetzlichen Merkmalen sind im Rahmen des Regressionsmodells alle weiteren wohnwertbestimmenden Merkmale simultan geprüft und deren Koeffizienten berechnet worden. Dazu zählen neben dem Baujahr und der Wohnlage ebenfalls konkrete Art- und Ausstattungsmerkmale sowie die (energetische) Beschaffenheit der Wohnung. In die Gleichung des 1. Berechnungsschritts werden die Merkmale durch den Term  $\beta_{g,1}x_{g,1} + \dots + \beta_{g,m}x_{g,m}$  integriert (siehe Abschnitt 10.2).

Die Koeffizienten der gesetzlichen Merkmale gehen auf volle Cent-Beträge gerundet als Zu- oder Abschlag auf die Basismiete in den Mietspiegel ein. Im Folgenden wird genauer auf diese gesetzlichen Merkmale eingegangen.

**Baujahre** Als ein maßgebliches Merkmal für die Höhe einer Miete ist das Baujahr der Wohnungen geprüft worden. Die Baujahre wurden zu Baujahresklassen gruppiert und hinsichtlich des Einflusses geprüft. Baujahresklassen mit einem ähnlich hohen Einfluss auf die Miethöhe wurden zusammengefasst. Im Fragebogen wurden 11 unterschiedliche Baujahresklassen abgefragt (siehe Frage 11 im Fragebogen). Im Ergebnis werden Zu- bzw. Abschläge für drei Baujahresklassen ausgewiesen, dazu kommt eine Referenzklasse (1946-2001). In der Referenzklasse befinden sich 68,5 % der Datensätze. Die Zu-/Abschläge und Häufigkeiten der Baujahresklassen sind folgender Tabelle 8 zu entnehmen:

Tabelle 8: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Baujahresklassen

Modellvariable	Zu-/Abschlag	Fallzahl ungewichtet	Anteil gewichtet
Bis 1945	-0,28 €	130	18,9 %
2002-2015	+0,68 €	34	4,9 %
2016-2024	+1,10 €	53	7,7 %

**Modernisierung und Energetik** Im Rahmen der Befragung wurden auch Maßnahmen zur energetischen Sanierung sowie Modernisierungen (Frage 20, 21 und 22 des Fragebogens) abgefragt. Die Merkmale wurden einzeln und in unterschiedlichen Kombinationen getestet. Durch die Prüfung wird dem seit 1. Mai 2013 geltenden Mietänderungsgesetz, das eine Berücksichtigung von energetischen Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmalen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fordert, Rechnung getragen. Erfahrungen in vielen Kommunen zeigen, dass der Einfluss dieser Merkmale (noch?) gering ist. Am ehesten gelingt eine Abbildung der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit über gut gewählte Klassengrenzen

bei den Baujahren, die sich am Inkrafttreten von Wärmeschutz- bzw. Energieeinsparverordnungen orientieren. Die Baujahresklassen bilden somit auch implizit das Merkmal energetische Beschaffenheit ab. Als einziges Merkmal der Modernisierung geht die Erneuerung der Innen-/Wohnungstüren mit einem Zuschlag von 0,21 € in den Mietspiegel ein.

Tabelle 9: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Modernisierungen

Modellvariable	Zu-/Abschlag	Fallzahl ungewichtet	Anteil gewichtet
Modern_Türen	+0,21 €	135	17,7 %

**Art des Gebäudes/der Wohnung** Als ein gesetzliches Merkmal ist die Art der Wohnung zu berücksichtigen. In der Befragung zum Mietspiegel wurden Wohnungen in allen Gebäudetypen berücksichtigt. In Frage 7 des Fragebogens wurde die Anzahl der Wohnungen, die vom Hauseingang aus erreichbar sind, abgefragt und die Art des Gebäudes bei weniger als vier Wohnungen. Für den hier angegebenen Haustyp „freistehendes Einfamilienhaus“ (Modellvariable: EFH\_ohneEinlieger) konnte in der Regression ein signifikanter Zusammenhang mit der Miethöhe nachgewiesen werden. Dabei ist zu beachten, dass der Zuschlag nicht für Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern anfällt. Laut Fragebogen sind Einliegerwohnungen Wohnungen, die nachrangig zur Hauptwohnung sind, d. h. in der Regel kleiner. Als weiteres Merkmal der Art ist die Anzahl der Geschosse, welche in Frage 8 erfragt wurde, in den Mietspiegel eingeflossen.<sup>2</sup> Für Wohnungen in Gebäuden mit 5 oder mehr Geschossen konnte ein negativer und signifikanter Einfluss auf die Miethöhe festgestellt werden. Der relativ hohe Abschlag für diese Wohnungen ist in Zusammenhang mit dem Zuschlag für den vorhandenen Aufzug (Frage 14) zu sehen, da alle 19 Datensätze, welche eine Geschosshöhe von 5 oder mehr Geschossen aufweisen, auch über einen Aufzug verfügen. Des Weiteren wurde die Art der Wohnung in Mehrfamilienhäusern in Frage 9 und Frage 10 erfragt. Hier zeigte sich ein negativer und signifikanter Einfluss für die Dachgeschosswohnung mit Dachschrägen. Die Zu- bzw. Abschläge sowie die Häufigkeiten der in den Mietspiegel einfließenden Merkmale der Art sind Tabelle 10 zu entnehmen.

<sup>2</sup>Laut Fragebogen sind bei der Anzahl der Geschosse alle ausgebauten Geschosse zu zählen. Dazu zählen auch Erdgeschoss/Hochparterre und Dachgeschoss. Nicht gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) und Kellergeschosse.

Tabelle 10: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Merkmale der Art

<b>Modellvariable</b>	<b>Zu-/Abschlag</b>	<b>Fallzahl</b> ungewichtet	<b>Anteil</b> gewichtet
EFH_ohneEinlieger	+0,42 €	27	4,0 %
Dachgeschosswohnung	-0,20 €	145	21,2 %
AusstWohn_Aufzug	+0,85 €	71	10,3 %
Geschosse>=5	-1,10 €	19	2,8 %

**Wohnlage** Für die Auswertung der Wohnlage wurden externe Lagedaten ausgewertet, welche größtenteils durch die Stadt Detmold zur Verfügung gestellt wurden:

- Hauskoordinaten (Quelle: Stadt Detmold)
- Ortsteilgrenzen (Quelle: Stadt Detmold)
- Bodenrichtwerte (Quelle: Stadt Detmold)
- Straßenlärm, Nachtpegel und 24h-Pegel (Quelle: Lärmkartierung 2017 des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen<sup>3</sup>)
- Grünflächen (Quelle: Flächennutzungsplan, Stadt Detmold)
- Wasserflächen (Quelle: Flächennutzungsplan, Stadt Detmold)
- Waldflächen (Quelle: Flächennutzungsplan, Stadt Detmold)
- Hausärzte, Apotheken (Quelle: Stadt Detmold)
- Schulen, Kindertagesstätten (Quelle: Stadt Detmold)
- Spielplätze(Quelle: Stadt Detmold)
- ÖPNV Haltestellen (Quelle: Stadt Detmold)
- Nahversorger (Quelle: Stadt Detmold)

Auf Grundlage dieser Daten wurden Lagevariablen gebildet. Dabei wurden unter anderem Zuordnungen zu Ortsteilen vorgenommen und die Entfernungen (fußläufig und Luftlinie) zu Schulen, Bushaltestellen etc. ermittelt. Es wurden verschiedene komplexe Variablen gebildet und unterschiedliche Grenzwerte, z. B. für die fußläufige Entfernung zum nächstgelegenen Spielplatz, getestet.

**Makrolage** Als Grundlage für die Bestimmung der großräumigen Wohnlage hat ALP auf die Einteilung der Stadt Detmold in Ortsteile zurückgegriffen. Zur Bestimmung des Einflusses der Ortsteile wurde das Regressionsmodell zunächst ohne die großräumigen Einflüsse (die Ortsteile und Bodenrichtwerte) geschätzt. Anschließend wurden die Residuen berechnet. Residuen sind

<sup>3</sup>Die Daten der Lärmkartierung 2017 waren die aktuellsten Vektordaten, welche durch das Landesamt für die Berechnung von Mietspiegeln zur Verfügung gestellt wurden.

die Abweichungen der erhobenen Mieten von den Mieten, die das vorläufige Mietspiegel-Modell vorhersagt. Da die großräumige Wohnlage noch nicht als erklärende Größe in das Modell eingegangen ist, wird unterstellt, dass sich die Residuen durch sie erklären lassen. ALP hat die Residuen zusammen mit den zur Verfügung stehenden großräumigen Geodaten ausgewertet. Dabei wurde beispielsweise untersucht, ob sich Ortsteile mit vergleichbaren Residuen zu Wohnlagen zusammenfassen lassen. Diese Wohnlagen wurden anschließend in Dummy-Codierung in der Regression getestet. Wohnlagen mit ähnlichen Koeffizienten wurden zusammengefasst. Im Ergebnis wurde die Stadt Detmold in zwei Wohnlagen unterteilt. Wohnlage 1 besteht aus den Ortsteilen Detmold-Nord, Detmold-Süd, Hiddesen, Heidenoldendorf und Klüt. Alle übrigen Ortsteile bilden entsprechend Wohnlage 2, darunter auch Ortsteile ohne Beobachtungen in der bereinigten Nettostichprobe. Während ein Zuschlag für Wohnlage 1 ausgewiesen wird, bildet Wohnlage 2 die Referenzklasse. In Wohnlage 2 befinden sich 213 Wohnungen der bereinigten Nettostichprobe mit einem gewichteten Anteil von 30,6 %.

**Mikrolage** Neben der Analyse der Wohnlage auf Ortsteilebene wurden auch Lagemerkmale im direkten Wohnumfeld untersucht. Darunter bspw. die oben genannten Geodaten zu Schulen, Spielplätzen etc. ALP hat die Lagemerkmale einzeln und in kombinierter Form hinsichtlich ihres Einflusses auf die Nettokaltmiete untersucht. Daraus ergab sich ein signifikanter negativer Einfluss auf die Miethöhe, wenn Wohnungen mehr als 60 dB(A) Straßenlärm (24h-Pegel) ausgesetzt sind. Die Zu- bzw. Abschläge der Wohnlage sind Tabelle 11 zu entnehmen.

Tabelle 11: Einfluss und Häufigkeit der Wohnlage

Modellvariable	Zu-/Abschlag	Fallzahl	Anteil
		ungewichtet	gewichtet
Straßenlärm>60	-0,27 €	54	7,4 %
Wohnlage 1	+0,57 €	495	69,4 %

**Sanitärausstattung** Zur Beschreibung der Sanitärausstattung wurden die Antworten zu Frage 14 des Fragebogens zur Ausstattung des Badezimmers herangezogen. Bei mehr als einem Badezimmer sollte das am besten ausgestattete Badezimmer betrachtet werden. Nur von der/dem Vermieter:in gestellte Ausstattungsmerkmale sollten angekreuzt werden. Außerdem wurde die Frage zum Vorhandensein eines Gäste-WCs aus Frage 15 berücksichtigt. Aus den abgefragten Merkmalen wurde eine Variable mit verschiedenen Ausstattungsclassen gebildet. Für die Ermittlung der Variable wurden zunächst die Merkmale der Sanitärausstattung für jede Wohnung addiert, welche einen plausiblen Zusammenhang mit der Miethöhe zeigten. Die nachfolgenden Merkmale haben sich zur Beschreibung der Badezimmerausstattung als relevant erwiesen und wurden jeweils mit einem Punkt versehen. Die Fußbodenheizung im Bad

konnte hier nicht aufgenommen werden, da die Korrelation mit der Fußbodenheizung in den Wohnräumen (entsprechend Frage 15) zu hoch war.

- Dusche und Badewanne vorhanden
- Bodengleiche / ebenerdige Dusche (ohne bzw. mit Schwelle bis zu 2cm)
- Handtuchheizkörper
- mindestens zwei Waschbecken
- Wohnung verfügt über ein zweites WC (Gäste-WC)

Tabelle 12 zeigt die Qualitätsklassen der Sanitärausstattung anhand der Punktsumme, die Zuschläge im Mietspiegel und die Häufigkeiten der Qualitätsklassen in der Datenbasis. Zu beachten ist, dass die Sanitärausstattung als eine Variable in der Codierung 0, 1 und 2 in die Regression eingegangen ist. Der Zuschlag für die gute Ausstattungsklasse ist demnach der doppelte Wert des in Tabelle 5 ausgewiesenen Koeffizienten. Die Fallzahlen der Ausstattungsklassen der Sanitärausstattung addieren sich nicht zur Gesamtzahl der Datenbasis, da in 45 Fällen die Frage 14 zur Sanitärausstattung nicht ausgefüllt wurde. Für diese Datensätze wurde der Mittelwert der Variable unterstellt („Mean Substitution“)

Tabelle 12: Ausstattungsklassen Sanitärausstattung

Punktsumme	Ausstattungsklasse	Zuschlag	Fallzahl ungewichtet	Anteil gewichtet
0	einfach	+0,00 €	260	36,0 %
1-2	mittel	+0,30 €	323	45,8 %
>2	gut	+0,60 €	80	11,8 %

**Sonstige Ausstattung** Auch folgende Ausstattungsmerkmale zeigten einen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe. Auch hier sind nur Ausstattungen gemeint, welche von Vermieter:innen gestellt werden. Tabelle 13 gibt einen Überblick über Zu- und Abschläge und Häufigkeiten dieser Merkmale.

**Hochwertiger Fußbodenbelag** Die Befragten wurden in Frage 15 gebeten anzugeben, ob die Wohnung über einen hochwertigen Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume verfügt. Als Beispiele wurden Parkettböden, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine, Kork und Vinyl-/Designböden genannt. Dies war in 34,5 % der Wohnungen der Fall.

**Fußbodenheizung** Als ein mögliches Ausstattungsmerkmal wurde erfragt, ob die Wohnung über eine Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume verfügt. 10,4 % der Wohnungen

aus der Datenbasis verfügen demnach über eine Fußbodenheizung (siehe Modellvariable: AusstWohn\_Fußbodenheizung).

**Gefangener Raum** Weiterhin wurde in Frage 15 abgefragt, ob es in der Wohnung einen Gefangenen Raum (nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar) gibt. Dies war für 8,9 % der Wohnungen der Fall (siehe Modellvariable: AusstWohn\_GefangenerRaum).

**Kein Balkon / (Dach-)Terrasse / Loggia** Es wurde weiterhin erfragt, ob die Wohnung über einen Balkon, eine (Dach-)Terrasse oder eine Loggia verfügt, mit dem Hinweis, dass der Bereich über ausreichend Platz für Tisch und Stühle verfügen sollte. 31,5 % der Wohnungen in der Datenbasis verfügen demnach *nicht* über einen solchen Bereich. (siehe Modellvariable: AusstWohn\_keinBalkon)

**Garten zur alleinigen Nutzung** Des Weiteren gab es die Möglichkeit anzugeben, ob die Wohnung über einen Garten verfügt und wenn ja, ob zur alleinigen Nutzung durch die Mieter:innen (Garten ist nur Mieter:innen zugänglich) oder zur gemeinschaftlichen Nutzung mit anderen. Bei 13,5 % der Wohnungen in der Datenbasis ist demnach ein Garten zur alleinigen Nutzung vorhanden (siehe Modellvariable: Garten\_allein).

**Energieträger Öl** Die Befragten wurden in Frage 18 gebeten anzugeben, welche Energieträger / Versorgungsarten zum Heizen verwendet werden. Mehrfachnennungen waren möglich. In 15,7 % der Wohnungen wird demnach Öl zum Heizen genutzt (siehe Modellvariable: Energieträger\_Öl). Der am meisten verwendete Energieträger war Gas mit 60,9 %.

**3-Scheiben Fenster** In Frage 19 wurden die Befragten gebeten anzugeben, welche Eigenschaften die Fenster in der Wohnung überwiegend aufweisen. Hier gaben 12,2 % der Befragten an, dass die Wohnung überwiegend mit 3-Scheiben-Wärmeschutzfenstern ausgestattet ist (siehe Modellvariable: 3-Scheiben). Der Standard sind hier die 2-Scheiben-Verbundglasfenster mit 79,3 %.

Tabelle 13: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Ausstattungsmerkmale

<b>Modellvariable</b>	<b>Zu-/Abschlag</b>	<b>Fallzahl ungewichtet</b>	<b>Anteil gewichtet</b>
AusstWohn_Boden_hochwertig	+0,44 €	251	34,5 %
AusstWohn_Fußbodenheizung	+0,41 €	70	10,4 %
AusstWohn_GefangenerRaum	-0,32 €	60	8,9 %
AusstWohn_keinBalkon	-0,41 €	221	31,5 %
Garten_allein	+0,25 €	93	13,5 %
Energieträger_Öl	-0,24 €	106	15,7 %
3-Scheiben	+0,30 €	87	12,2 %
Wohnlage 1	+0,57 €	495	69,4 %

## 10.4 Spanne

Nach § 16 Abs. 3 MsV kann die Schwankungsbreite der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel durch Spannen berücksichtigt werden. Die Spannen ergeben sich unter anderem aus folgenden Gründen:

- Die Wohnwertmerkmale unterscheiden sich im Hinblick auf die Qualität: So ist etwa bei Wohnungen mit dem Baujahr 2001 von einer höheren Miete als von Wohnungen mit dem Baujahr 1946 auszugehen. Diese Wohnungen befinden sich aber in der gleichen Klasse für die Berechnung von Zu- bzw. Abschlägen.
- Neben den getesteten Wohnwertmerkmalen der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit und den getesteten außergesetzlichen Merkmalen kann es noch weitere Wohnwertmerkmale geben, die einen Einfluss auf die Miethöhe haben.
- Beim Mietwohnungsmarkt handelt es sich um einen sogenannten unvollkommenen Markt, d. h. es werden auch für nahezu identische Wohnungen unterschiedlich hohe Mieten gezahlt.

Im Mietspiegel Detmold 2025 wird der Spannumfang über die Abweichung (nach oben oder unten) der tatsächlich vorgefundenen Mieten von den nach der Regressionsformel errechneten Mieten ermittelt. ALP hat diese Spanne so bestimmt, dass von den ermittelten und größengeordneten prozentualen Abweichungen je ein Sechstel am oberen und am unteren Ende entfernt wird, sodass zwei Drittel aller erhobenen Mieten durch das Rechenmodell abgedeckt werden (2/3-Spanne). Ein solches Verfahren wird etwa auch in § 16 Abs. 3 der MsV genannt. Da die Berücksichtigung der außergesetzlichen Merkmale für die Bemessungen von Spannen laut Mietspiegelverordnung erlaubt ist (§14 Abs. 1), wurden die Spannen nach dem 1. Berechnungsschritt ermittelt (siehe Abschnitt 10.2.1). Es ergibt sich eine auf ganze Prozentpunkte gerundete Spanne in Höhe von **- 14 %** und **+ 14 %**.

Abbildung 3 zeigt die prozentualen Residuen und die Spanne, in der 2/3 dieser Abweichungen liegen.

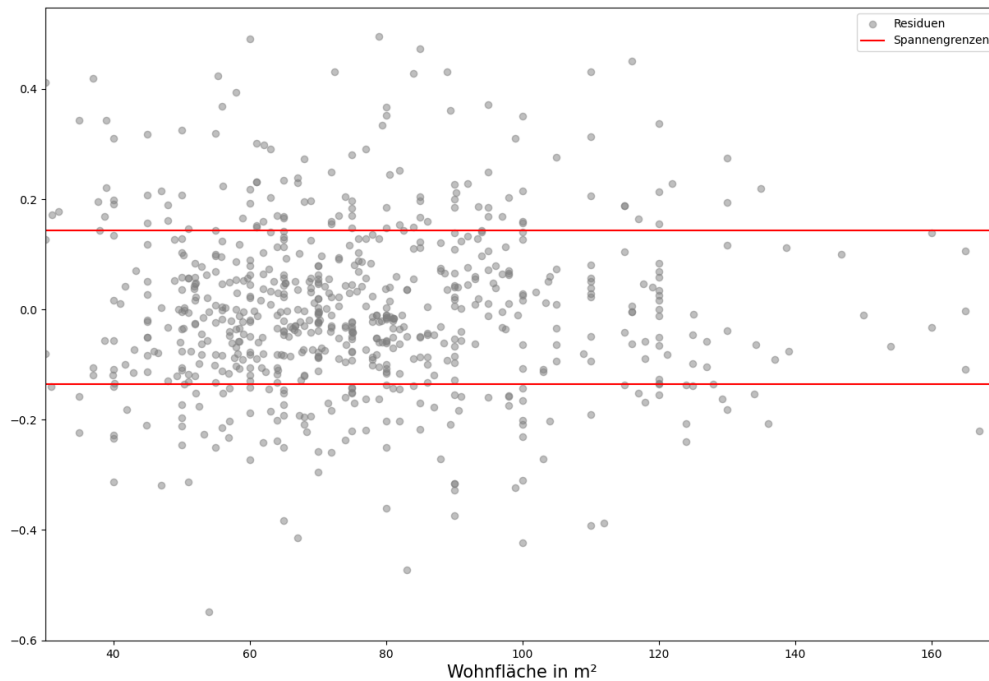


Abbildung 3: Prozentuale Residuen und Spanne des Mietspiegels

## 10.5 Güte des Regressionsmodells

Für die Beurteilung der Ergebnisse der Regressionsanalyse sind Anforderungen zu beachten bzw. Kriterien zu prüfen und zu erfüllen. Hierbei handelt es sich um:

- Gewährleistung eines ausreichend hohen Bestimmtheitsmaßes bzw. Erklärungsgehalts ( $R^2$ ) des Modells;
- Prüfung auf Homoskedastizität/Heteroskedastizität der Residuen;
- Ausschluss zu hoher Korrelationen zwischen den Merkmalen/Regressoren.

**Erklärungsgehalt ( $R^2$ )** Während der Auswertungen für den Mietspiegel wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Zur Beurteilung der Modellgüte des vorliegenden Regressionsmodells wird der sogenannte Determinationskoeffizient bzw. der Erklärungsgehalt anhand des sogenannten  $R^2$  herangezogen. Die Höhe des  $R^2$  gibt an, welcher Anteil der Variation der Nettokaltmiete pro  $m^2$  durch die im Modell verwendeten Regressoren/Variablen erklärt wird. Insgesamt ergibt sich ein Erklärungsgehalt von 51,8 %, d. h. 51,8 % der Variation der Nettokaltmiete pro  $m^2$  wird durch die Modellvariablen des Regressionsmodells im ersten Berechnungsschritt erklärt. Die Korrektur der Konstanten in Berechnungsschritt 2 reduziert diesen Wert auf 42,3 %. Die Verschlechterung des Wertes hängt unter anderem damit zusammen, dass das Modell im zweiten Berechnungsschritt ohne die

außergesetzlichen Merkmale berechnet wurde, die einen Teil der Variation erklären. Außerdem werden die Koeffizienten der gesetzlichen Merkmale aus dem ersten Berechnungsschritt beibehalten und nicht neu geschätzt. Es ist zudem zu bedenken, dass die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> als abhängige Variable betrachtet wird. In anderen Mietspiegeln wird die absolute Nettokaltmiete als abhängige Variable herangezogen, die zu einem großen Teil durch die Wohnfläche erklärt werden kann. Dieses Vorgehen hat folglich auch höhere R<sup>2</sup>-Werte zur Folge.

**Heteroskedastizität** Heteroskedastizität liegt vor, wenn die Störgröße (beobachtet durch die Residuen) im Regressionsmodell von der abhängigen Variable abhängig ist, d. h. sich mit zunehmenden Werten der Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> verringert oder erhöht. Dadurch wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau. Die Residuen wurden visuell in einem Streudiagramm geprüft, in dem die geschätzte Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> gegen die standardisierten Residuen abgebildet wurden. In Abbildung 4 ist zu erkennen, dass es keine Verletzung der Homoskedastizität der Residuen gibt.

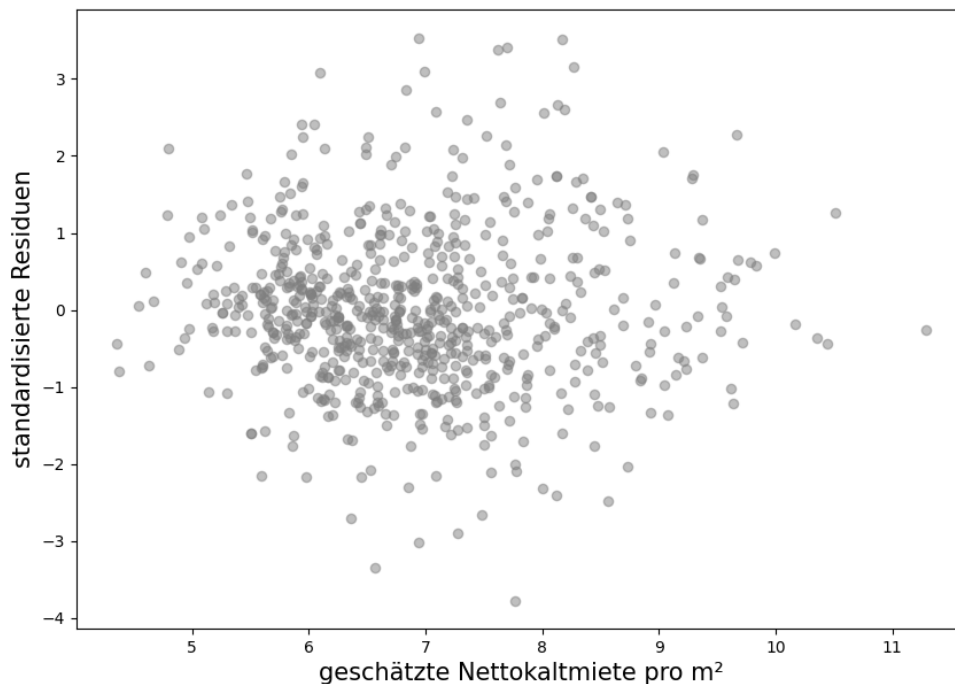


Abbildung 4: Standardisierte Residuen in Abhängigkeit der geschätzten Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>

**Korrelationen** Korrelationen zwischen den einzelnen Merkmalen (Regressoren) wurden mithilfe der Kollinearitätsstatistik (Toleranz, VIF) sowie einer ergänzenden Korrelationsstatistik (Korrelationen zwischen den einzelnen Regressoren) untersucht. Als Grundannahme bei der Regression gilt, dass die Regressoren auch untereinander unabhängig sein sollten, d. h. ein Regressor darf sich nicht als lineare Funktion der übrigen Regressoren darstellen lassen. Bei

empirischen Daten liegt in der Regel ein gewisses Maß an Multikollinearität vor, das sich nicht störend auf die Güte des Modells auswirken muss. Eine hohe Multikollinearität führt aber dazu, dass die Standardfehler der Regressionskoeffizienten zunehmen und die Schätzung ungenauer wird. Im Allgemeinen wird Multikollinearität durch die Toleranz und deren Kehrwert, den sogenannten Variance Inflation Factor (VIF) bestimmt. Die Toleranz wird ermittelt, indem eine Regression jeder unabhängigen Variable auf die übrigen unabhängigen Variablen durchgeführt und das Bestimmtheitsmaß beobachtet wird. Die Toleranz ergibt sich, wenn man von 1 den Wert des Bestimmtheitsmaßes abzieht. Eine Toleranz von Null bedeutet, dass sich die beobachtete unabhängige Variable vollständig durch die anderen unabhängigen Variablen erklären bzw. abbilden lässt. Sie wäre damit überflüssig und müsste aus dem Modell entfernt werden. Ein solcher Fall trat jedoch nicht auf. Alle Variablen zeigten einen VIF von unter 5 und eine Toleranz von mehr als 0,2.

## 11 Anwendung des Mietspiegels

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt für eine konkrete Wohnung, indem ausgehend von der Wohnfläche der Wohnung die Basismiete aus Tabelle 7 ausgewählt wird. Die Zu- und Abschläge der Wohnung werden dann mit der Basismiete verrechnet. Es ergibt sich die ortsübliche Vergleichsmiete in € pro m<sup>2</sup>. Die absolute ortsübliche Vergleichsmiete in € ergibt sich durch Multiplikation mit der Wohnfläche.

Aufgrund von qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale kann die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne nach oben oder unten abweichen. Um die Untergrenze der Spanne zu bestimmen, wird von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> 14 % abgezogen (Multiplikation der ortsüblichen Vergleichsmiete mit 0,86). Zur Bestimmung der oberen Spanngrenze wird zur durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> 14 % addiert (Multiplikation der ortsüblichen Vergleichsmiete mit 1,14).

Der Mietspiegel wurde in Form einer Mietspiegelbroschüre veröffentlicht, in der die Ergebnisse der Regressionsanalyse anschaulich in Tabellen dargestellt werden. Die Definition der Wohnwertmerkmale ergibt sich aus den Fragestellungen in den Fragebogen. Die Berechnungsschritte werden in der Broschüre textlich erläutert und können anhand eines Anwendungsbeispiels nachvollzogen werden.

## 12 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel wurde von den Interessenvertretern und dem Rat der Stadt Detmold als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der Mietspiegel gilt ab dem 4. April 2025. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretungen der Vermieter:innen und der Mieter:innen ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach §558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel.

Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Hierbei ist der Stichtag der Befragung 1. Oktober 2024 als Referenzdatum heranzuziehen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel in jedem Fall neu zu erstellen.

## A Anhang: Häufigkeiten

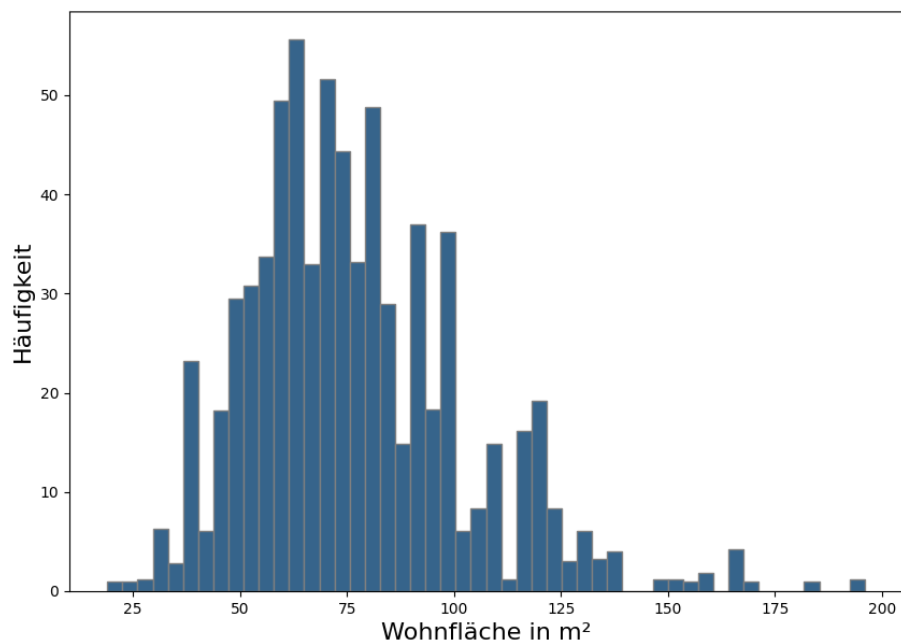


Abbildung 5: Häufigkeitsverteilung der Wohnfläche in Quadratmetern

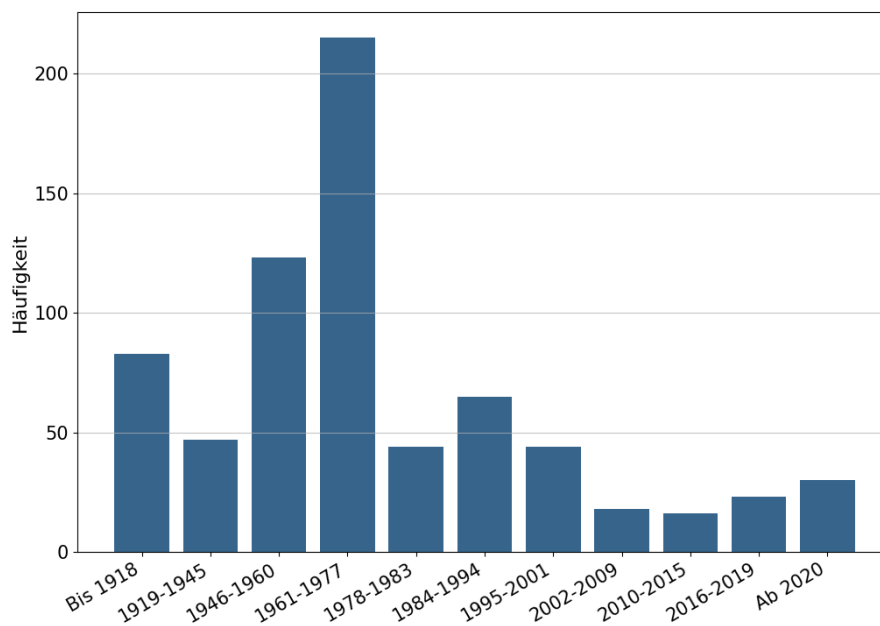


Abbildung 6: Häufigkeitsverteilung der Baujahresklassen

## B Anhang: Mieter:innenfragebogen

### Mieterfragebogen zum qualifizierten Mietspiegel für Detmold 2025

Der Fragebogen kann von jeder volljährigen Person ausgefüllt werden, die zuverlässig Angaben zum Mietverhältnis und zur Wohnung treffen kann. **Die Teilnahme an Mietspiegelbefragungen ist seit dem 1. Juli 2022 verpflichtend (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch). Bitte füllen Sie den Fragebogen bis spätestens 15. November 2024 aus.**

Sie können Ihre Angaben auch online unter <https://www.alp-institut.de/detmold> vornehmen. Ihr **Zugangscode** lautet:

Bitte Zutreffendes ankreuzen. Bei Erreichen eines „→ Ende“ müssen die weiteren Fragen nicht beantwortet werden. Ansonsten füllen Sie den Fragebogen bitte bis zur letzten Frage aus. Egal ob Sie ein „→ Ende“ erreichen oder den gesamten Fragebogen ausfüllen, bitte senden Sie den Fragebogen in jedem Fall an uns zurück. Nutzen Sie hierfür den beigelegten Umschlag. Das Porto zahlen wir. Falls Sie bei einer Frage unsicher sind, lassen Sie die Frage leer oder ziehen Sie evtl. auch Ihren Vermieter zu Rate.

Hat bereits ein anderes Mitglied in Ihrem Haushalt an der Befragung teilgenommen?  Ja → Ende  Nein → weiter

<b>Frage A:</b> Nutzt Ihr Haushalt die Wohnung, in der Sie wohnen, als ...	
<input type="checkbox"/> Mieter → weiter <input type="checkbox"/> Eigentümer → Ende <input type="checkbox"/> Untermieter → Ende	
<b>Frage B:</b> Haben Sie Ihre Wohnung nach dem 01.10.2018 angemietet? <input type="checkbox"/> Ja → Frage C <input type="checkbox"/> Nein → weiter	
<b>Falls nein:</b> Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.10.2018 verändert? (Nettokaltmiete oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint) <input type="checkbox"/> Ja → weiter <input type="checkbox"/> Nein → Ende	
<b>Frage C:</b> Bezahlen Sie aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeistertätigkeit) eine ermäßigte oder keine Miete? <input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter	
<b>Frage D:</b> Ist die Wohnung aktuell gemäß Mietvertrag mietpreisgebunden? (öffentlich geförderter Wohnraum, etwa "Sozialwohnung" oder sonstige Mietpreisbindung) <input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter <input type="checkbox"/> Unbekannt → weiter	
<b>Frage E:</b> Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes? (z. B. Pflegeheim, Studierendenwohnheim, „Betreutes Wohnen“) <input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter	
<b>Frage F:</b> Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? (Arbeitszimmer zählen nicht dazu) <input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter	
<b>Frage G:</b> Haben Sie die Wohnung möbliert oder teilmöbliert gemietet? (gilt nicht für Einbauküche und/oder Einbauschränke) <input type="checkbox"/> Ja → weiter <input type="checkbox"/> Nein → Frage H	
<b>Falls ja:</b> Ist eine separate Mietzahlung für die Möblierung im Mietvertrag ausgewiesen? <input type="checkbox"/> Ja → weiter <input type="checkbox"/> Nein → Ende	
<b>Frage H:</b> Handelt es sich bei der Wohnung um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist, oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang? (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen) (z. B. einzeln vermietete WG-Zimmer) <input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter	
<b>Frage I:</b> Haben Sie die Wohnung vorübergehend angemietet? (Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr, etwa Ferienwohnung) <input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter	
<b>Frage 1:</b> Wann hat das Mietverhältnis begonnen? Monat <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> Jahr <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/>	
<b>Frage 2:</b> Wie hoch ist die für Oktober 2024 vereinbarte Miete? (gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung)	
Ich bezahle insgesamt an <b>den Vermieter</b> (Gesamtbetrag): (Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!) ..... <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> €	
Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:	
a) Nettokaltmiete (oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage): .....	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> €
b) Heiz- / Neben- / Betriebskosten (Monatliche Pauschale / Vorauszahlung): .....	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> €
c) Möblierungszuschlag: .....	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> €
d) Garage / Stellplatz: .....	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> €
e) Einbauküche: .....	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> €
f) Andere Kosten / Zuschläge für .....	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> €

<b>Frage 3:</b> Wenn Sie Betriebskosten <b>direkt an den Versorger</b> zahlen, bitte die Höhe hier angeben:	<input style="width: 100%;" type="text"/> €
<b>Frage 4:</b> Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert? <i>(ausgenommen sind reine Änderungen der Betriebskosten)</i>	Monat <input style="width: 40px;" type="text"/> Jahr <input style="width: 40px;" type="text"/>
<input type="checkbox"/> Nettokaltmiete wurde seit dem Einzug nicht geändert	
<b>Frage 5:</b> Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung? <i>(laut aktuellem Mietvertrag, letzter Mietänderungserklärung oder Betriebskostenabrechnung)</i>	<input style="width: 100%;" type="text"/> m <sup>2</sup>
<b>Frage 6:</b> Wie viele Zimmer hat die Wohnung? <i>(nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume)</i>	Zimmeranzahl: <input style="width: 40px;" type="text"/>
<b>Frage 7:</b> Wie viele Wohnungen sind vom Hauseingang aus erreichbar?	
Anzahl Wohnungen: <input style="width: 40px;" type="text"/> Wenn mindestens 4 Wohnungen erreichbar → <b>weiter zu Frage 8</b> Wenn weniger als 4 Wohnungen erreichbar → <b>weiter mit der nächsten Frage:</b>	
Befindet sich die Wohnung in einem freistehenden Einfamilienhaus, einer Doppelhaushälfte, einem Zweifamilienhaus oder einem Reihnhaus? <i>(nur eine Antwort möglich)</i>	
<input type="checkbox"/> Ja, in einem freistehenden Einfamilienhaus <input type="checkbox"/> Ja, in einer Doppelhaushälfte, einem Zweifamilienhaus oder einem Reihnhaus <input type="checkbox"/> Nein, Wohnung befindet sich in _____ <i>(z. B. im Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus)</i>	
Wohnen Sie in einer Einliegerwohnung? <i>(die Wohnung ist nachrangig zur Hauptwohnung, d.h. in der Regel kleiner)</i>	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
<b>Frage 8:</b> Wie viele Geschosse hat das Gebäude? <i>(Hier sind alle ausgebauten Geschosse zu zählen. Dazu zählen auch Erdgeschoss/Hochparterre und Dachgeschoss. Nicht gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) und Kellergeschosse.)</i>	Anzahl Geschosse: <input style="width: 40px;" type="text"/>
<b>Frage 9:</b> In welchem Geschoss liegt die Wohnung? <i>(nur eine Antwort möglich)</i>	
<input type="checkbox"/> Keller / Souterrain / Untergeschoss <input type="checkbox"/> Erdgeschoss / Hochparterre <input type="checkbox"/> Obergeschoss <input type="checkbox"/> Mehrere Geschosse <i>(nicht Maisonette-Wohnung)</i>	
<b>Frage 10:</b> Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor? <i>(Mehrfachnennungen möglich)</i>	
<input type="checkbox"/> Dachgeschosswohnung mit Dachschrägen <input type="checkbox"/> Maisonette-Wohnung <i>(Wohnung ist auf zwei Etagen verteilt und über eine interne Treppe verbunden)</i> <input type="checkbox"/> Penthouse-Wohnung <i>(überwiegend umlaufende Terrasse)</i>	
<b>Frage 11:</b> Wann wurde die Wohnung das erste Mal bezugsfertig? <i>(bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – bitte das Jahr des Ausbaus angeben; Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr!)</i>	
Baujahr: <input style="width: 40px;" type="text"/>	
Wenn Sie das Baujahr der Wohnung nicht genau bestimmen können, in welche Baujahresklasse fällt die Wohnung?	
<input type="checkbox"/> Bis 1918 <input type="checkbox"/> 1961-1977 <input type="checkbox"/> 1995-2001 <input type="checkbox"/> 2016-2019 <input type="checkbox"/> Unbekannt <input type="checkbox"/> 1919-1945 <input type="checkbox"/> 1978-1983 <input type="checkbox"/> 2002-2009 <input type="checkbox"/> Ab 2020 <input type="checkbox"/> 1946-1960 <input type="checkbox"/> 1984-1994 <input type="checkbox"/> 2010-2015	
<b>Frage 12:</b> Befindet sich ein WC in der Wohnung?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<b>Frage 13:</b> Gibt es in der Wohnung mindestens ein Badezimmer?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter zu Frage 15</b>

**Frage 14:** Wie ist das Badezimmer ausgestattet? (Bei mehreren Badezimmern das am besten ausgestattete Badezimmer beschreiben. Bitte kreuzen Sie nur an, was vom Vermieter gestellt wird. Eigenleistungen durch Mieter gehören nicht dazu. Mehrfachnennungen möglich)

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Badewanne (auch ankreuzen, wenn Duschmöglichkeit in der Wanne gegeben ist)  | <input type="checkbox"/> Mindestens <u>zwei</u> Waschbecken |
| <input type="checkbox"/> Dusche  | <input type="checkbox"/> Heizmöglichkeit                    |
| <input type="checkbox"/> Bodengleiche / ebenerdige Dusche (ohne bzw. mit Schwelle bis zu 2cm)  | <input type="checkbox"/> Handtuchheizkörper                 |
| <input type="checkbox"/> Wände im Spritzwasserbereich der Sanitär-objekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) geschützt z. B. durch Fliesen | <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung                    |
| <input type="checkbox"/> Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag   | <input type="checkbox"/> Fenster                            |
|  | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage (mindestens Abluft) |

**Frage 15:** Welche Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung/das Haus auf? (von dem Vermieter gestellt, Mehrfachnennungen möglich)

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank)   | <input type="checkbox"/> Wohnung stufenfrei erreichbar   |
| <input type="checkbox"/> Hochwertiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden (z. B. Parkettboden, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine, Kork, Vinyl-/Designböden) | <input type="checkbox"/> Alle Türen mind. 90 cm breit  |
| <input type="checkbox"/> Sonstiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden  | <input type="checkbox"/> Keine Schwellen oder Stufen in der Wohnung  |
| <input type="checkbox"/> Zweites WC (Gäste-WC)   | <input type="checkbox"/> Rollläden, Fensterläden, oder Außenjalousien in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden                             |
| <input type="checkbox"/> Einbauschränke außerhalb der Küche  | <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume  |
| <input type="checkbox"/> Gegensprechanlage mit Türöffner, ggf. mit Videofunktion   | <input type="checkbox"/> Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung (nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume) |
| <input type="checkbox"/> Zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung (abschließbarer Kellerraum oder Dachboden)  | <input type="checkbox"/> Gefangener Raum (nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar)   |
| <input type="checkbox"/> Abstellraum in der Wohnung (kein Einbauschränk, mindestens 1 m <sup>2</sup> )   | <input type="checkbox"/> Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend über Putz verlegt                                 |
| <input type="checkbox"/> Überdachte und verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück nutzbar   | <input type="checkbox"/> Balkon/(Dach-) Terrasse/Loggia (mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle)   |
| <input type="checkbox"/> Kamin/Kachelofen vorhanden  | <input type="checkbox"/> Garten Falls ja: <input type="checkbox"/> zur alleinigen Nutzung (Garten ist nur Mieter zugänglich)                   |
| <input type="checkbox"/> Aufzug vorhanden  | <input type="checkbox"/> zur gemeinschaftlichen Nutzung mit anderen  |

**Frage 16:** Wird mit der Wohnung eine Garage/ein Stellplatz vermietet? (ggf. mit zusätzlicher Mietzahlung, Mehrfachnennungen möglich)

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Stellplatz in einer Tiefgarage   | <input type="checkbox"/> Stellplatz in einer Doppelgarage | <input type="checkbox"/> Offener Stellplatz im Freien |
| <input type="checkbox"/> Stellplatz in einer Einzelgarage | <input type="checkbox"/> Stellplatz in einem Carport      |   |
- Wenn Garage/Stellplatz vorhanden: Ist eine E-Ladesäule vorhanden?  Ja  Nein

**Frage 17:** Wie wird die Wohnung **überwiegend** beheizt? (von dem Vermieter gestellt, bei mehreren vorhandenen Heizungsarten nur die überwiegende Heizungsart ankreuzen)

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Zentralheizung (eine Heizung für das ganze Gebäude, Standard, z. B. auch bei Fernwärme) | <input type="checkbox"/> Keine von dem Vermieter gestellte Heizung (auch, wenn Heizung auf Kosten von Mietern beschafft wurde) |
| <input type="checkbox"/> Etagenheizung (eine Heizung für die ganze Wohnung oder die ganze Etage)                 | <input type="checkbox"/> Sonstiges, und zwar: _____  |
| <input type="checkbox"/> Einzelöfen (Kachelofen, Nachtspeicherheizung)   |  |

**Frage 18:** Welche Energieträger / Versorgungsarten werden zum Heizen verwendet? (Mehrfachnennungen möglich)

Öl     Fernwärme     Strom     Solarenergie     Sonstige Energieträger: \_\_\_\_\_  
 Gas     Kohle     Holz / Pellets     Wärmepumpe     Unbekannt

---

**Frage 19:** Welche Eigenschaften weisen die Fenster in der Wohnung **überwiegend** auf? (nur eine Antwort möglich)

3-Scheiben-Wärmeschutzfenster  
 2-Scheiben-Verbundglasfenster (Standard) (zwei fest verbundene Scheiben)  
 Kastenfenster / Doppelflügel Fenster (zwei hintereinanderliegende Fensterrahmen)  
 Einfachverglasung (eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten)

---

**Frage 20:** Existiert für das Haus, in dem sich die Wohnung befindet, ein Energieausweis?

Ja, ein Bedarfsausweis. Bitte tragen Sie den Endenergiebedarf ein: ..... kWh/(m<sup>2</sup>a)  
(siehe Seite 2 im Energieausweis)

Ja, ein Verbrauchsausweis. Bitte tragen Sie den Energieverbrauchskennwert ein: ..... kWh/(m<sup>2</sup>a)  
(siehe Seite 3 im Energieausweis)

Ausstelldatum (siehe Seite 1 im Energieausweis)                      Wie groß ist die Gebäudenutzfläche?  
 Tag      Monat      Jahr                          Gebäudenutzfläche:           m<sup>2</sup>

Nein, es ist kein Energieausweis vorhanden./Ist mir nicht bekannt

---

**Frage 21:** Wurden nach dem 01.01.2002 folgende energetische Maßnahmen von dem Vermieter nachträglich am Gebäude durchgeführt?

Außenwanddämmung .....  Ja     Nein     Unbekannt  
 Kellerdeckendämmung .....  Ja     Nein     Unbekannt  
 Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke .....  Ja     Nein     Unbekannt  
 Fensteraustausch (alle Fenster in der Wohnung) .....  Ja     Nein     Unbekannt  
 Erneuerung der Heizungsinstallation (Wärmeerzeuger) .....  Ja     Nein     Unbekannt  
(z. B. Heizkessel, Gastherme, Anschluss an Fernwärme)

---

**Frage 22:** Wurden seit dem 01.01.2010 Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung führten, durch den Vermieter durchgeführt? (nicht gemeint sind Instandhaltungsmaßnahmen, bspw. Ersatz einzelner Sanitäröbekte)

Sanitäreinrichtungen (mind. Fliesen im Bad, Badewanne / Duschtasse, Waschbecken).....  Ja     Nein     Unbekannt  
 Elektroinstallation .....  Ja     Nein     Unbekannt  
 Innen-/Wohnungstüren erneuert .....  Ja     Nein     Unbekannt

---

**Frage 23:** Wenn wir Sie bei Unklarheiten zu Ihren Angaben noch kontaktieren dürfen, können Sie uns freiwillig Ihre Telefonnummer angeben. Für die Erfassung Ihrer Telefonnummer ist eine Einwilligung nach Art. 6 Abs. 1 lit.a DSGVO notwendig.

Ja, ich willige ein, dass meine Telefonnummer für Rückfragen und bis zum Erhebungsende gespeichert werden darf.  
 Nein, ich möchte keine Telefonnummer hinterlassen.

Ihre Telefonnummer:

**ALP Institut für Wohnen  
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: [info@alp-institut.de](mailto:info@alp-institut.de)

Homepage: [www.alp-institut.de](http://www.alp-institut.de)